



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den / 2023

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter, 1 - 13	Side 9 - 11
Note, 14 - Beregning af andelskronen	Side 12
Note, 15 - Nøgletal.....	Side 13
Note, 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 14 - 16

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11 14 24 00

Bestyrelse

Marianne Bærenholdt
Silla Bakalus
Frits Johansen
Ole Knudsen
Benni Holm

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 226.639 og en egenkapital på kr. 27.980.500, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2022, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den

i bestyrelsen:

Marianne Bærenholdt
Formand

Silla Bakalus

Frits Johansen

Ole Knudsen

Benni Holm

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Nest skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar - 1. januar - 31. december 2022 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
Mne nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2022.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2022.

Årets resultat kr. 226.639 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg er optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 3.986.266, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2022, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 5.264.682, jf. note 11.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

Indtægter:	Note	2022	2021
Boligafgift.....		554.960	554.960
Erhvervsleje.....		86.199	70.350
Indtægter i alt		641.159	625.310
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	87.923	84.707
Forbrugsafgifter.....	2	46.592	52.450
Renholdelse	3	53.037	61.041
Vedligeholdelse løbende.....	4	10.784	27.049
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	382.512
Administrationsomkostninger.....	6	71.787	61.881
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	50.332	202.975
Omkostninger i alt		320.455	872.615
Resultat før finansielle poster		320.704	-247.305
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	8	0	0
Finansielle omkostninger	9	-94.065	-97.989
Finansielle poster i alt		-94.065	-97.989
Årets resultat		226.639	-345.294
Betalte prioritetsafdrag		165.875	163.893
Resultat efter afdrag.....		60.764	-509.187
Disponeret i alt		226.639	-345.294

Balance 31. december 2022

	Note	31/12 2022	31/12 2021
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2019 kr. 16.600.000:			
Anskaffelsessum.....		2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....		4.808.020	4.808.020
Kostpris.....		7.780.276	7.780.276
Opskrivning til valuarvurdering		24.019.724	24.419.724
Anlægsaktiver i alt		31.800.000	32.200.000
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		2.165	2.106
Tilgodehavende boligafgift.....		11.232	0
Tilgodehavende fælles pligtarbejde 2022.....		0	18.900
Tilgodehavende administrator.....		0	15.825
Tilgodehavender i alt		13.397	36.831
Likvide beholdninger:.....	10	228.154	140.341
Omsætningsaktiver i alt		241.551	177.172
Aktiver i alt		32.041.551	32.377.172

Balance 31. december 2022

	Note	31/12 2022	31/12 2021
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		23.638.896	23.519.724
Årets ned/opskrivning af ejendom.....		-400.000	900.000
Overført til reserver.....		-999.672	-780.828
		<u>22.239.224</u>	<u>23.638.896</u>
Primo overført resultat.....		2.461.104	2.542.810
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		1.173.033	263.588
Årets resultat.....		226.639	-345.294
Ultimo overført resultat.....		<u>3.860.776</u>	<u>2.461.104</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
Andre reserver:			
Primo.....		780.828	0
Overført fra opskrivning af ejendom.....		999.672	780.828
		<u>1.780.500</u>	<u>780.828</u>
Egenkapital i alt	15	<u>27.980.500</u>	<u>26.980.828</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	3.986.266	5.325.174
Næste års afdrag		-167.881	-165.875
Langfristet gæld i alt		<u>3.818.385</u>	<u>5.159.299</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		167.881	165.875
Depositum og forudbetalt leje.....		17.588	17.588
Varmeregnskab.....	12	4.464	5.165
Administrator.....		2.955	0
Skyldig til andelshavere.....		450	0
Skyldige omkostninger		49.328	48.417
Kortfristet gæld i alt		<u>242.666</u>	<u>237.045</u>
Gæld i alt		<u>4.061.051</u>	<u>5.396.344</u>
Passiver i alt		<u>32.041.551</u>	<u>32.377.172</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser	13		

Noter

	2022	2021
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	51.807	49.624
Forsikringer.....	36.116	35.083
	<u>87.923</u>	<u>84.707</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	23.287	23.068
Vand.....	17.419	25.423
Elforbrug fællesarealer.....	5.886	3.959
	<u>46.592</u>	<u>52.450</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	41.083	39.256
Vinduespolering.....	3.701	3.558
Snerydning/vejsalt.....	8.253	18.227
	<u>53.037</u>	<u>61.041</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg og radiatorer.....	9.950	17.249
Murer.....	834	690
VVS/blikkenslager.....	0	7.141
Låsesmed	0	1.307
Elektriker.....	0	662
	<u>10.784</u>	<u>27.049</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Facade og tagrenovering.....	0	382.512
	<u>0</u>	<u>382.512</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	41.106	39.909
Drift digital postkasse.....	1.525	1.480
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	12.000	11.075
Porto og gebyrer.....	9.158	8.677
Varmeregnskab.....	7.373	115
Cpr validering.....	625	625
	<u>71.787</u>	<u>61.881</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse.....	24.000	15.000
Byggeadministration altanprojekt.....	0	131.271
Nøgletalsskema.....	2.530	2.450
Generalforsamling/beboeraktiviteter.....	864	254
Valuar vurderingsrapport.....	18.665	33.485
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.828	2.750
Energimærkning.....	1.445	17.765
	<u>50.332</u>	<u>202.975</u>

Noter

	2022	2021		
8. Finansielle indtægter				
Nordea bank 0392-528636.....	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Nordea bank 0392-528636.....	2.586	3.704		
Prioritetsgæld jf. note 10.....	91.479	94.285		
	<u>94.065</u>	<u>97.989</u>		
10. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	228.154	140.341		
Likvide beholdninger i alt	<u>228.154</u>	<u>140.341</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.797.000				
1,204%, restløbetid 26 år 9 mdr.....	91.479	165.875	3.986.266	5.264.682
Restgæld efter 5 år kr. 4.404.724				
	<u>91.479</u>	<u>165.875</u>	<u>3.986.266</u>	<u>5.264.682</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
12. Varmeregnskab				
Varmeregnskab 2021/22.....				-3.056
Indbetalt aconto igangværende varmeregnskab.....				-78.695
Betalt varme igangværende varmeregnskab.....				77.287
				<u>-4.464</u>

Noter**13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Ejendommen ligger til sikkerhed for ejendommen prioritetsgæld.
Ejerpantebrev kr. 150.000 ligger til sikkerhed for al skyld i Nordea Bank.

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1998, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendomme og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Skatteberegning

Boligafgift.....				554.960
Erhvervsleje.....				86.199
				<u>641.159</u>
Erhvervsleje.....				86.199
Omkostninger.....			320.455	
Finansielle poster netto.....			94.065	
Nøgletalsskema.....			-2.530	
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....			-2.828	
Valuar vurderingsrapport.....			-18.665	
			<u>390.497</u>	
Forholdsmæssig andel heraf.....	<u>86.199</u>	X	390.497	<u>-52.499</u>
			641.159	
Skattepligtig indkomst.....				<u>33.700</u>
Akkumuleret underskud primo.....				380.255
Årets skattemæssige resultat.....				<u>-33.700</u>
Akkumuleret underskud til fremførelse i alt.....				<u>346.555</u>

Noter**14. Beregning af andelskronen**

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2b og stk. 4 - valuar vurdering - således:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital jf. side 7.....	26.200.000	26.200.000
Andelsindskud, side 7	100.000	100.000
Foreslået andelskrone:		
	<u>26.200.000</u>	<u>262,00</u>
	100.000	<u>262,00</u>

Ved en andelskronen på kr. 262,00 fordeler andelsværdierne således:

<u>Andelsnr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Opr. Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1 Niels Ebbesens Vej 16, st.tv.	140	14.000	3.668.000
2 Niels Ebbesens Vej 16, st.th.	76	7.600	1.991.200
4 Niels Ebbesens Vej 16, 1.th.	76	7.600	1.991.200
5 Niels Ebbesens Vej 16, 2.tv.	70	7.000	1.834.000
6 Niels Ebbesens Vej 16, 2.th.	76	7.600	1.991.200
7 Niels Ebbesens Vej 16, 3.	146	14.600	3.825.200
9 Svend Trøstsvej 1, st.	88	8.800	2.305.600
11 Svend Trøstsvej 1, 1.	88	8.800	2.305.600
13 Svend Trøstsvej 1, 2.	88	8.800	2.305.600
15 Svend Trøstsvej 1, 3.	88	8.800	2.305.600
18 Niels Ebbesens Vej 16 kld. tv.	64	6.400	1.676.800
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>26.200.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum (kostpris)	7.780.276	7.780
Valuarvurdering.....	31.800.000	31.800
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.819.500	3.820
Foreslået andelsværdi	26.200.000	26.200

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	10.784	2	11
Øvrige omkostninger	309.671	53	310
Finansielle poster, netto	94.065	16	94
Afdrag	165.875	29	166
		100	

Noter

15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	11	936
B2	Erhvervsandele	1	64
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	13	1.100

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.800.000	28.909

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.780.500	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	46.247	x 12	/ 1000	657
H2	Erhvervslejeindtægter	5.862	x 12	/ 1000	139
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-571	-345	227

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.200	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.820	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.020	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	25	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	727	348	0
M3	Vedligeholdelse i alt	735	372	10

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	162	164	166

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-08-17 11:43:53 UTC



Marianne Bærenholdt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: d145661a-98c3-4777-b997-d437132b3a3c

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-17 14:23:35 UTC



Benni Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: a0e5d110-313e-44a2-be19-96c9b83b2a2a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-08-19 08:08:59 UTC



Frits Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: 9bca4251-a2bb-447b-80d8-803518a01dd1

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-08-21 08:03:32 UTC



Ole Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 058 - AB Nest

Serienummer: 27c87a7c-94b1-4dd9-987c-19e26395380d

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-08-21 08:56:59 UTC



Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-08-21 09:56:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: NDDA4-DYJWI-VE8G0-C7Q54-QHOL2-BNUF4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>